



ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC

---

Le lien entre la pratique et la théorie

Rapport annuel :: 2004

Édité et produit par l'Association des courtiers  
et agents immobiliers du Québec

6300, rue Auteuil, bureau 300  
Brossard (Québec) J4Z 3P2

© Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en  
partie, sous quelque forme et par quelque procédé que  
ce soit, électronique, mécanique, photographique,  
sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au  
préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique : OS communications informatiques

Dépôt légal  
Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 2-921749-58-0



Association des courtiers  
et agents immobiliers  
du Québec

## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| Président du conseil . . . . .                | 5  |
| Président-directeur général . . . . .         | 7  |
| Syndic . . . . .                              | 13 |
| Comité de discipline . . . . .                | 15 |
| Comité d'inspection professionnelle . . . . . | 19 |
| Trésorier . . . . .                           | 22 |
| Vérificateurs . . . . .                       | 24 |

## Membres du conseil d'administration

### Président élu

Serge Brousseau

### Administrateurs élus

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Robert Aubin . . . . .               | Ouest    |
| Diane Bourbonnière . . . . .         | Montréal |
| Robert Chabot . . . . .              | Québec   |
| Raymond Desbiens . . . . .           | Est      |
| David Farber . . . . .               | Montréal |
| Georges Halasz . . . . .             | Montréal |
| Daniel Pelchat (trésorier) . . . . . | Centre   |
| Paul Robert . . . . .                | Montréal |

### Administrateurs nommés par le gouvernement

Louise Clément  
Jean Mathieu (vice-président)

### Président-directeur général de l'ACAIQ

Robert Nadeau

### Secrétaire de l'ACAIQ

Claude Barsalou



Monsieur Michel Bissonnet  
Président de l'Assemblée nationale  
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2004.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Michel Audet  
Ministre des Finances



Monsieur Michel Audet  
Ministre des Finances  
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Ministre,

Permettez-moi de vous présenter le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2004.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

Abraham Assayag  
Registraire des entreprises par intérim



Monsieur Abraham Assayag  
Registraire des entreprises par intérim  
Gouvernement du Québec

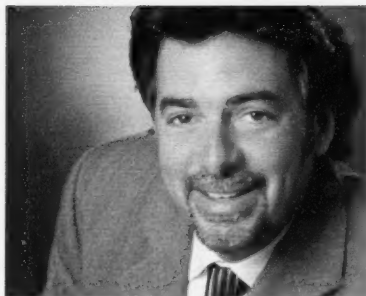
Québec

Monsieur,

C'est avec plaisir que nous vous soumettons le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2004.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Serge Brousseau  
Agent immobilier agréé  
Président du conseil d'administration



## Rapport du président du conseil

**Serge Brousseau**

Président du conseil d'administration

*J'ai le plaisir de vous présenter le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'année 2004. Il regroupe le rapport du président-directeur général sur les activités courantes de l'organisme, ceux du Bureau du syndic, du comité de discipline, du comité d'inspection professionnelle et du trésorier ainsi que le rapport des vérificateurs.*

*Au cours de l'année, plusieurs dossiers ont retenu l'attention du conseil d'administration, dont la révision de la Loi sur le courtage immobilier et la création d'un fonds d'assurance responsabilité professionnelle. Des changements importants sont imminents et doivent éveiller chez chacun d'entre nous une vision renouvelée du domaine du courtage immobilier et du professionnalisme de ses courtiers et agents. Je vous livre donc quelques réflexions sur l'avenir de notre profession.*

Il ne faut plus s'attendre à être automatiquement considéré comme indispensable dans la réalisation d'une opération immobilière. Le public doit connaître notre rôle et les avantages qu'il y a à transiger avec un professionnel de l'immobilier, détenteur de certificat. De plus, la collaboration devrait être une préoccupation de tous les courtiers et agents immobiliers afin que l'image de notre profession ne soit pas entachée par une mauvaise perception engendrée par nos agissements et nos querelles internes.

La loi est là pour nous dicter des règles précises, les mesures à prendre ainsi que la formation nécessaire à l'accomplissement de nos tâches. Le reste dépend de nous. Tous les courtiers et agents doivent se prendre en main. C'est dans le respect et la collaboration qu'ils feront leur marque. L'image de la profession ne pourra qu'y gagner. Peu importe les stéréotypes, je crois qu'on se doit de faire preuve de considération l'un envers l'autre pour être perçu d'une meilleure façon par le public. Pour cela, nul besoin d'attendre une nouvelle réglementation ou que l'Association trace une ligne de conduite. Nous devons démontrer en tout temps que la profession nous tient à cœur. ■

Personnellement, cela fait plus de 20 ans que j'évolue dans le domaine du courtage immobilier et ce parce que j'y crois sincèrement. Les courtiers et agents immobiliers devront connaître de mieux en mieux leurs responsabilités et les tâches qu'ils ont à accomplir pour bien répondre aux besoins de leur clientèle, c'est-à-dire les acheteurs et les vendeurs. Avec les nouvelles technologies de l'information, ces derniers sont mieux informés lorsqu'ils s'adressent à nous. Ils s'attendent à recevoir un service professionnel et courtois et des réponses à toutes leurs questions. Ils s'attendent aussi à obtenir des résultats. La rétribution découle directement de ce que nous accomplissons pour satisfaire nos clients. Pour la maintenir à un niveau que je dirais raisonnable, nous devons non seulement avoir de plus grandes connaissances, mais aussi les compétences que les consommateurs recherchent pour nous accorder toute leur confiance. De là, nous justifierons la rétribution que nous leur demandons, et non l'inverse.

Nous n'avons pas besoin d'attendre que l'Association ou la profession nous imposent cette façon de faire. C'est la responsabilité de chacun de poser les bons gestes, car c'est là le comportement d'un individu qui aime sa profession. Le plus important à mes yeux est de respecter notre clientèle et pour ça, on doit commencer par respecter nos collègues de travail et les institutions dont nous faisons partie. Le code de déontologie prend ici tout son sens. Plutôt que de critiquer le travail des autres membres de la profession, commençons par déterminer notre propre valeur et la faire découvrir à nos collègues et au public. Grâce à ce nouveau modèle, les consommateurs auront confiance en nous et auront envie de faire affaire avec un agent immobilier. Assurons-nous que dans dix ou vingt ans, nous aurons encore une profession viable.

En terminant, permettez-moi de remercier les membres du conseil d'administration de l'ACAIQ ainsi que les membres des divers comités qui oeuvrent dans l'intérêt de la profession. Je remercie également notre président-directeur général, les membres de son comité de gestion et tout le personnel de l'ACAIQ pour leur dévouement et leur efficacité.



**Serge Brousseau**

Président du conseil d'administration





## Rapport du président-directeur général

**Robert Nadeau**

Président-directeur général

*Je suis heureux de vous présenter le bilan des activités de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'année 2004. Cet exercice a été marqué par la réalisation de nombreux projets et la hausse du volume de nos activités, conséquence directe de la vigueur du marché. Nous avons dû augmenter notre effectif et faire un réaménagement de nos locaux afin de maintenir la qualité des services que nous offrons et répondre aux besoins du public et de nos membres, dont le nombre est toujours croissant.*

L'année a été exceptionnelle en ce qui a trait au nombre de renouvellements de certificats et de candidats à l'examen d'entrée de la profession. En début d'exercice, l'ACAIQ comptait 12 190 membres et 13 659 renouvellements étaient effectués au 31 décembre dernier. Le projet-pilote pour le renouvellement en ligne, que nous avons lancé cette année, a été couronné de succès. Il s'adressait à quatre courtiers, ce qui représentait environ 300 membres. Ils ont trouvé ce système simple et efficace. Nous comptons renouveler cette expérience en 2005. Le nombre de candidats à l'examen d'entrée s'est quant à lui élevé à 3 043 contre 1 897 l'an dernier, soit une augmentation de 60 %.

Voici maintenant les faits saillants de nos activités : ■

## Révision de la Loi sur le courtage immobilier

À la suite du dépôt du rapport sur l'application de la *Loi sur le courtage immobilier*, en juin 2004 par le ministre des Finances, M. Yves Séguin, une rencontre entre les dirigeants de l'ACAIQ, de la Fédération des chambres immobilières du Québec et des douze chambres immobilières s'est tenue en septembre dernier pour passer en revue l'ensemble des recommandations qui s'y trouvent. La grande majorité des propositions du gouvernement reçoivent l'aval de l'ACAIQ et de tous les intervenants, dont les franchisseurs. L'Association prépare actuellement un document en réponse à ce rapport et prévoit le remettre au gouvernement au début de 2005.

## Fonds d'assurance responsabilité professionnelle (erreurs et omissions)

Un projet de loi sur la création d'un fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier a été déposé par le Gouvernement en décembre 2004, à la suite d'une demande de l'ACAIQ pour mettre fin aux problèmes que posent le manque d'assureurs disposés à couvrir les courtiers ainsi que les hausses exorbitantes des primes. Cette loi modifie la *Loi sur le courtage immobilier* pour permettre à l'ACAIQ de constituer un fonds d'assurance et de fixer par règlement la prime qu'auront à acquitter les courtiers immobiliers. Elle prévoit aussi que le Fonds d'indemnisation devra y verser une partie de ses actifs dans les mois suivant sa constitution.

La création de ce fonds est dans l'intérêt des consommateurs et des membres de la profession. Elle assure le maintien d'une couverture adéquate en vue de protéger le public.

## Info ACAIQ

En 2004, le centre de renseignements téléphoniques Info ACAIQ a reçu à peu près le même nombre d'appels que l'année précédente, soit 28 174 comparativement à 28 298 en 2003. Il y a une constance dans l'utilisation de ce service. La grande majorité des demandes d'information, soit 80 %, touchent directement la pratique du courtage immobilier. La plupart de ces cas relatifs à des transactions où les parties rencontrent des difficultés, sont réglés par le centre Info ACAIQ. Soulignons que 48 % de tous les appels reçus proviennent du public et que des documents ont été transmis aux demandeurs dans 50 % des cas.

## Assistance ACAIQ

Assistance ACAIQ a terminé une deuxième année d'opération qui a été axée sur la consolidation des méthodes utilisées. Ce service s'implique un peu moins dans la médiation de conflits de nature civile, préférant diriger le public vers la Cour des petites créances ou vers d'autres cours quand les montants le justifie. Le Service d'assistance est maintenant connu des membres, qui semblent l'apprécier car il est moins judiciairisé que l'ancien système. Ils le trouvent efficace et collaborent facilement pour essayer de résoudre les problèmes. Cela prend en moyenne 28 jours pour régler un dossier. L'objectif de réduire les délais d'attente que recherchait le conseil d'administration a donc été rencontré.

Le Service d'assistance a reçu 1 488 dossiers en 2004 comparativement à 1 549 l'année précédente. Cette année, 1 459 dossiers ont été fermés, dont 161 transférés au Bureau du syndic et 80 aux Affaires juridiques pour des motifs liés à l'exercice illégal.

## Activités relatives à l'exercice illégal

Il ressort d'un jugement rendu le 16 août 2004 que les notaires et les avocats ne peuvent se livrer à une opération de courtage qu'à l'occasion et accessoirement, dans le cadre d'un mandat qui leur a été confié par un client en leur qualité de notaire ou d'avocat.

Selon le juge Gabriel De Pokomándy de la Cour du Québec qui rendait le jugement, le problème se situait dans le fait que les notaires concernés soutenaient ne pas être soumis à la *Loi sur le courtage immobilier*, puisqu'ils bénéficiaient de l'exception prévue à son article 2. Or, le juge De Pokomándy a déclaré que l'expression « dans l'exercice de leurs fonctions » signifie tout simplement « dans le cadre de l'exercice habituel des fonctions de notaire ou d'avocat ». Ainsi, l'opération de courtage ne doit pas être l'aspect essentiel ni initial du mandat donné au notaire ou à l'avocat. Au 31 décembre 2004, ce dossier était toujours en appel.



## ACTIVITÉS RELATIVES À L'EXERCICE ILLÉGAL

|   |     |
|---|-----|
| Dossiers reportés des années précédentes                        | 69  |
| Dossiers ouverts du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2004 | 105 |
| Total   | 174 |
| Dénonciations rejetées avant l'ouverture d'un dossier           | 29  |

### Dossiers fermés durant l'année 2004

#### Raisons de fermeture

|  |     |
|--|-----|
| Absence ou insuffisance de preuve (et/ou prescription) | 66  |
| Insuffisance de preuve et engagement                   | 1   |
| Insuffisance de preuve et certificat délivré           | 3   |
| Publicité seulement                                    | 2   |
| Propriétaire ou locataire de l'immeuble                | 6   |
| Exception à l'article 2 de la LCI                      | 4   |
| Plaidoyer de culpabilité                               | 9   |
| Jugement (verdict de culpabilité)                      | 5   |
| Jugement (verdict d'acquittement)                      | 0   |
| Membre impliqué  | 0   |
| Autres   | 5   |
| Total  | 101 |

### Dossiers actifs au 31 décembre 2004

#### État des dossiers en cours

|   |    |
|---|----|
| Sous enquête externe                                      | 63 |
| En attente d'autorisation par le conseil d'administration | 0  |
| En attente du procès (Cour du Québec)                     | 6  |
| En appel  | 3  |
| En attente de jugement                                    | 1  |
| Total   | 73 |

## D'importants principes énoncés dans un jugement

À la suite d'une requête en jugement déclaratoire, le juge Jean-Jacques Crêteau de la Cour supérieure a rendu à l'automne une décision qui confirme que le contrat de courtage exclusif peut être modifié pour autoriser le client à vendre lui-même son immeuble sans que cela n'en affecte le caractère exclusif. Un appel de ce jugement a été déposé.

Le juge Crêteau y indiquait la double nature de la *Loi sur le courtage immobilier*, soit d'ordre professionnel et de protection pour le consommateur immobilier. La notion d'exclusivité d'un contrat de courtage ne vise que les intermédiaires, c'est-à-dire les courtiers. Le tribunal rappelait finalement les responsabilités des divers organismes en spécifiant que l'ACAIQ est investie par la loi de la mission de protéger le public, alors que les chambres immobilières ont pour rôle de protéger l'intérêt de leurs membres.

## Formation continue

Nous sommes persuadés que la formation continue est un excellent outil pour aider nos membres à offrir un service de qualité et ainsi protéger adéquatement le public. La popularité des activités de formation auprès de nos membres nous indique qu'ils sont eux-mêmes convaincus de l'importance d'une bonne formation pour mieux servir les consommateurs et la profession.

Cette année a été exceptionnelle quant au nombre de conférences et de formations qui ont été données, soit 350, avec 8 929 inscriptions, comparativement à 309 en 2003. La formation la plus populaire en 2004 a été celle portant sur le Contrat de courtage d'achat, avec 112 activités. Cela représente 2 305 membres de partout au Québec qui y ont assisté dans le but de se familiariser avec ce nouveau formulaire lancé au début de l'année et dont l'usage est appelé à prendre de l'expansion.

## FORMATION CONTINUE – 2000 À 2004

|      | Nombre d'activités | Nombre d'inscriptions |
|------|--------------------|-----------------------|
| 2000 | 74                 | 2 720                 |
| 2001 | 150                | 5 714                 |
| 2002 | 203                | 8 500                 |
| 2003 | 309                | 9 903                 |
| 2004 | 350                | 8 929                 |

## EXAMENS OBLIGATOIRES – 2004

|               | Agents affiliés | Courtiers et agents agréés |
|---------------|-----------------|----------------------------|
| Candidats     | 3 045           | 171                        |
| Réussites     | 2 644           | 129                        |
| Échecs        | 13 %            | 24,56 %                    |
| % de réussite | 86,9 %          | 75,4 %                     |
| Note moyenne  | 78 %            | 72,83 %                    |

## Assemblée générale

C'est à Saguenay que s'est tenue, les 21 et 22 avril 2004, la sixième édition de l'événement *Formation ACAIQ* durant lequel a également eu lieu l'assemblée générale annuelle. Placé sous le thème « D'histoire et d'avenir », il se voulait un hommage à la profession et un portrait de son évolution au fil du temps. À cette occasion, l'ACAIQ a souligné ses 10 ans d'existence ainsi que les 50 ans de la Chambre immobilière du Saguenay.

Lors de cet événement auquel environ 300 personnes ont participé, l'ACAIQ a décerné à M. Jean-Guy Labrèche le *Prix du courtage immobilier du Québec*, symbole de l'élévation, de l'esprit d'entraide et de la réussite. M. Labrèche, dont le décès est malheureusement survenu trois jours avant la remise, était un formateur de longue date et de renom en matière de courtage immobilier.

## acaiq.com

De nouveau cette année, le site acaiq.com a connu une forte croissance de son achalandage en enregistrant une moyenne de 38 344 visiteurs par mois comparativement à 31 183 l'an dernier. Des dizaines de milliers de pages ont été vues et consultées. De plus, 430 463 documents ont été téléchargés du site, soit une moyenne mensuelle de 35 872.

*Synbad*, le site extranet à l'usage exclusif des membres de l'ACAIQ, offre pour sa part divers produits et services en ligne dont les Formulaires électroniques ACAIQ. Ce service permet de créer et de modifier les formulaires de courtage immobilier à partir d'un serveur ou directement d'un ordinateur personnel. L'accès à ces formulaires a été gratuit en 2004 et continuera de l'être en 2005. Quelque 2 800 utilisateurs ont d'ailleurs profité de cette offre fort intéressante. De plus, 37 formations d'une durée de 3 heures ont été offertes gratuitement à quelque 450 personnes qui ont pu se familiariser avec ces formulaires électroniques.

## RÉPARTITION DES MEMBRES DE L'ACAIQ

|                                    | au 1 <sup>er</sup> janvier<br>2005 | au 1 <sup>er</sup> janvier<br>2004 |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Par catégorie de certificat</b> |                                    |                                    |
| Agent agréé                        | 2 218                              | 2 131                              |
| Agent affilié                      | 9 814                              | 8 440                              |
| Courtier agréé                     | 1 554                              | 1 545                              |
| Courtier affilié                   | 73                                 | 74                                 |
|                                    | <b>13 659</b>                      | <b>12 190</b>                      |
| <b>Par sexe et âge moyen</b>       |                                    |                                    |
| Homme (âge moyen : 49 ans)         | 7 300                              | 6 511                              |
| Femme (âge moyen : 47 ans)         | 5 237                              | 4 581                              |
|                                    | <b>12 537</b>                      | <b>11 092</b>                      |

# RÉPARTITION DES MEMBRES DE L'ACAIQ (SUITE)

| Par région (au 1 <sup>er</sup> janvier 2005) | Courtiers    | Agents        | Total         |
|--|--------------|---------------|---------------|
| <b>Région de Montréal</b>                    |              |               |               |
| Montréal (06)                                | 548          | 4 512         | 5 060         |
| Laval (13)                                   | 103          | 1 252         | 1 355         |
| Montréal (16)                                | 299          | 2 337         | 2 636         |
| <i>Sous-total</i>                            | <i>950</i>   | <i>8 101</i>  | <i>9 051</i>  |
| <b>Région de Québec</b>                      |              |               |               |
| Québec (03)                                  | 178          | 967           | 1 145         |
| Chaudière - Appalaches (12)                  | 31           | 115           | 146           |
| <i>Sous-total</i>                            | <i>209</i>   | <i>1 082</i>  | <i>1 291</i>  |
| <b>Région Est</b>                            |              |               |               |
| Bas Saint-Laurent (01)                       | 16           | 110           | 126           |
| Saguenay - Lac Saint-Jean (02)               | 18           | 179           | 197           |
| Côte-Nord (09)                               | 6            | 32            | 38            |
| Nord du Québec (10)                          | 1            | 2             | 3             |
| Gaspésie - Îles-de-la-Madeleine (11)         | 4            | 6             | 10            |
| <i>Sous-total</i>                            | <i>45</i>    | <i>329</i>    | <i>374</i>    |
| <b>Région Centre</b>                         |              |               |               |
| Mauricie - Bois-Francs (04)                  | 51           | 306           | 357           |
| Estrée (05)                                  | 73           | 306           | 379           |
| Lanaudière (14)                              | 59           | 469           | 528           |
| <i>Sous-total</i>                            | <i>183</i>   | <i>1 081</i>  | <i>1 264</i>  |
| <b>Région Ouest</b>                          |              |               |               |
| Outaouais (07)                               | 44           | 434           | 478           |
| Abitibi - Témiscamingue (08)                 | 10           | 53            | 63            |
| Laurentides (15)                             | 113          | 1 025         | 1 138         |
| <i>Sous-total</i>                            | <i>167</i>   | <i>1 512</i>  | <i>1 679</i>  |
| <b>Total</b>                                 | <b>1 554</b> | <b>12 105</b> | <b>13 659</b> |

| Par bannière (au 1 <sup>er</sup> janvier 2005) | Courtiers    | Agents        | Total         |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Indépendants                                   | 1 101        | 3 429         | 4 530         |
| Century 21                                     | 30           | 767           | 797           |
| Groupe Sutton                                  | 63           | 2 156         | 2 219         |
| La Capitale                                    | 57           | 1 004         | 1 061         |
| Le Permanent                                   | 2            | 12            | 14            |
| Re/Max   | 194          | 2 965         | 3 159         |
| Royal LePage                                   | 82           | 1 599         | 1 681         |
| Trans-Action                                   | 13           | 41            | 54            |
| Exit   | 12           | 132           | 144           |
| <b>Total</b>                                   | <b>1 554</b> | <b>12 105</b> | <b>13 659</b> |

## Résultats financiers

Nous terminons l'année 2004 avec un excédent des produits sur les charges de 1 234 816 \$. L'Association a enregistré une augmentation substantielle de ses revenus, avec l'arrivée de plusieurs nouveaux membres attirés par le marché immobilier qui est très actif. Cette augmentation conjuguée au contrôle des coûts toujours exercé par la direction en vue de maintenir au plus bas nos dépenses a permis de dégager un surplus. De plus, la vitalité du marché et le volume sans précédent de transactions enregistrées par nos membres ont favorisé une importante hausse des ventes de fournitures.

## Une année bien remplie

L'Association dont l'expertise est reconnue par le public et la profession, a eu une présence marquée dans les médias relativement à l'inspection en bâtiment et la fraude immobilière. Plus d'une centaine d'interventions publiques ont eu lieu, sans compter les nombreuses informations fournies aux journalistes sur une base régulière.



Le 2 novembre dernier, l'ACAIQ a organisé, en collaboration avec le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, un colloque sur les fraudes immobilières. Plus de 250 professionnels des secteurs de l'immobilier, de la finance, de l'assurance et du notariat ont participé à cet événement pour connaître les plus récents développements en la matière et identifier des solutions.

Cet automne, une formation de deux jours a été donnée aux membres du comité de discipline. À cette occasion, l'Association a souligné le départ prochain de M<sup>r</sup> André Desgagné, président du comité de discipline, en lui remettant une plaque-souvenir. En son honneur, la salle d'audience sera nommée Salle André-Desgagné.

En ce qui a trait au Programme Partenaires offert exclusivement à nos membres, un nouveau partenaire spécialisé dans la location de véhicules s'est ajouté. De plus, nous entendons proposer de nouvelles options en 2005, dans le domaine de la santé et de la technologie.

## GESTION DE CERTIFICATS

|                              | Courtiers | Agents |
|------------------------------|-----------|--------|
| Délivrances                  | 149       | 3 509  |
| Reclassifications            |           |        |
| courtier agréé > agent agréé | -29       | 29     |
| agent agréé > courtier agréé | 19        | -19    |
| agent affilié > agent agréé  | 0         | 111    |
| Reprises d'effet             | 0         | 1 389  |
| Suspensions                  | 41        | 2 448  |
| Expirations                  | 95        | 2 046  |
| Annulations                  | 34        | 14     |
| Abandons                     | 0         | 1      |
| Renouvellements              | 1 545     | 10 645 |

Soucieuse des besoins de la communauté, l'Association s'est donné comme mission d'aider les organismes sociaux dont la Fondation Jean Lapointe et Suicide Action Montréal. Plusieurs gestes ont déjà été posés en ce sens.

En terminant, permettez-moi de remercier les membres du conseil d'administration de leur précieuse collaboration. Je tiens à remercier également tout le personnel de l'ACAIQ, pour son efficacité et son professionnalisme.

**Robert Nadeau**  
Président-directeur général

# Rapport du syndic



**François Pigeon**  
Syndic

*Le rôle du syndic de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec est étroitement lié à la qualité des actes professionnels et à la protection du public. Il incombe au syndic de faire enquête sur les présumées fautes qu'auraient commises, dans le cadre de leur fonction, des professionnels du courtage immobilier et de porter plainte, s'il y a lieu, devant le comité de discipline. Le syndic est également habilité à mener une enquête de sa propre initiative ou à le faire sur recommandation du comité d'inspection professionnelle de l'ACAIQ.*

## Faits saillants

Pour la première fois, nous avons enquêté sur des cas de ventes successives d'immeubles (*flips*) et sur le nouveau phénomène que sont les maisons qui ont servi à la culture du cannabis. Nous avons par ailleurs continué notre offensive au chapitre de la collaboration entre membres en accentuant la prévention et en recommandant systématiquement au comité de discipline de sanctionner, par une suspension, ceux qui ont agi de mauvaise foi. Le comité a suivi cette recommandation à plusieurs occasions.

Au plan administratif, l'année 2004 a été marquée par le transfert des procureurs du Bureau du syndic au Service des affaires juridiques de l'ACAIQ. Il y a eu un accroissement des ressources avec l'embauche d'un nouveau syndic adjoint et d'un enquêteur interne. Un travail très important a été effectué en matière de planification des enquêtes, notamment avec l'élaboration d'un plan d'enquête de base et d'un plan d'enquête sur les fraudes. Notons que les enquêtes au Bureau du syndic sont de plus en plus longues et complexes; elles touchent à des manquements graves.

## Statistiques

L'année 2004 est le premier mandat complet de référence sur le traitement des enquêtes au Bureau du syndic, depuis la création d'Assistance ACAIQ. Grâce à l'excellent travail de ce service, qui trie toutes les demandes d'assistance formulées par le public et les membres et en règle la très grande majorité, le Bureau du syndic n'a eu à ouvrir que 235 dossiers d'enquête en 2004. Cela lui permet de s'investir entièrement dans les cas majeurs.

Par ailleurs, 256 dossiers d'enquête ont été fermés en privilégiant, chaque fois que l'occasion s'y prêtait, les méthodes alternatives pour obtenir un règlement satisfaisant pour toutes les parties. Soulignons aussi la collaboration accrue avec plusieurs intervenants majeurs, comme les institutions financières et les autorités policières. Cela s'explique en grande partie par la spécialisation des enquêtes au Bureau du syndic en matière de collaboration entre membres de l'Association, de fraudes, de conflits d'intérêts et de maisons de culture. ■

## ENQUÊTES IMPLIQUANT LES MEMBRES DE L'ACAIQ • PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2004

|              | Enquêtes ouvertes<br>au cours du mois |            | Enquêtes terminées<br>au cours du mois |            | En cours d'enquête<br>ou en attente |      |
|--------------|---------------------------------------|------------|--|------------|-------------------------------------|------|
|              | 2004                                  | 2003       | 2004                                   | 2003       | 2004                                | 2003 |
| Janvier      | 21                                    | 53         | 48                                     | 35         | 243                                 | 419  |
| Février      | 13                                    | 37         | 26                                     | 66         | 230                                 | 390  |
| Mars         | 18                                    | 51         | 32                                     | 43         | 216                                 | 398  |
| Avril        | 25                                    | 31         | 23                                     | 40         | 218                                 | 389  |
| Mai          | 21                                    | 27         | 18                                     | 30         | 221                                 | 386  |
| Juin         | 10                                    | 27         | 17                                     | 32         | 214                                 | 381  |
| Juillet      | 27                                    | 17         | 7                                      | 15         | 234                                 | 383  |
| Août         | 20                                    | 16         | 13                                     | 24         | 241                                 | 375  |
| Septembre    | 14                                    | 29         | 12                                     | 34         | 243                                 | 370  |
| Octobre      | 26                                    | 7          | 28                                     | 47         | 241                                 | 330  |
| Novembre     | 20                                    | 6          | 18                                     | 49         | 243                                 | 287  |
| Décembre     | 20                                    | 19         | 14                                     | 36         | 249                                 | 270  |
| <b>Total</b> | <b>235</b>                            | <b>320</b> | <b>256</b>                             | <b>451</b> |                                     |      |

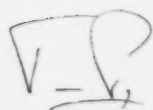
Au total, 95 dossiers ont été acheminés aux procureurs de l'ACAIQ pour qu'ils procèdent à la rédaction des plaintes. Durant l'année, 79 plaintes ont été déposées devant le comité de discipline.

Il est intéressant d'observer la progression des sanctions du comité de discipline. Le montant total des amendes s'élevait à 135 000 \$ en 2002, à 65 600 \$ en 2003 et à 57 900 \$ en 2004. Par contre, cinq membres ont vu leur certificat de pratique suspendu en 2003, dont un pour cinq ans, alors que ce nombre est passé à 17 membres en 2004, dont deux ont été radiés de façon permanente.

Au Bureau du syndic, nous pensons que la suspension du certificat et ses conséquences ont un caractère d'exemplarité et un effet dissuasif supérieurs à une simple amende. C'est pourquoi, dans les cas de graves délits, nous privilégions cette sanction aux fortes amendes devant le comité de discipline.

### Notre équipe

Permettez-moi, en terminant, de saluer le personnel du Bureau du syndic avec lequel je suis fier de travailler. Il se compose de personnes dévouées et professionnelles. C'est une équipe extraordinaire! Je veux également remercier mes collègues du comité de gestion et les membres du conseil d'administration pour leur contribution à l'amélioration de nos services. Merci à tous!



**François Pigeon**  
Syndic

### Rapports d'enquête sous étude ou en attente d'étude par les procureurs

| 31 décembre 2004 | 31 décembre 2003 |
|------------------|------------------|
| 66               | 68               |

### Nombre de plaintes déposées

| 2004 | 2003 |
|------|------|
| 79   | 39   |

### Dossiers fermés après étude des procureurs - sans plainte

| 2004 |
|------|
| 18   |





## Rapport du comité de discipline

**M<sup>e</sup> André Desgagné, c.r.**

Président du comité de discipline

*Le comité de discipline est un tribunal constitué en vertu de l'article 128 de la Loi sur le courtage immobilier. Complètement autonome et indépendant du conseil d'administration et du personnel de l'Association, le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un membre de l'ACAIQ pour une infraction aux dispositions de la loi et de ses règlements.*

*Chaque plainte est jugée par trois membres du comité de discipline dont le président ou le président substitut et deux membres de la profession. Le président et le président substitut sont deux avocats nommés par le gouvernement alors que les deux membres font partie du groupe d'un peu plus de 40 courtiers ou agents immobiliers nommés par le conseil d'administration comme membres du comité de discipline.*

*Pour son fonctionnement, le comité de discipline s'appuie principalement sur les dispositions du Code des professions. Certaines décisions du comité peuvent faire l'objet d'un appel, suivant les conditions et modalités prévues à ce code et à la loi. ▢*

TABLEAU I

## NOMBRE DE DOSSIERS

|   | 2004 | 2003 |
|---|------|------|
| En cours au 1 <sup>er</sup> janvier       | 27   | 50   |
| Déposés en cours de période               | 79   | 40   |
|   | 106  | 90   |
| moins                                     |      |      |
| Décisions sur sanction rendues            | 43   | 54   |
| Rejets de plaintes/acquittements          | 1    | 7    |
| Retraits de plaintes/arrêts de procédures | 0    | 2    |
| Dossiers en cours au 31 décembre          | 62   | 27   |

TABLEAU II

## AUDIENCES – REMISES – DÉCISIONS

|  | 2004 | 2003 |
|--|------|------|
| Audiences tenues                       |      |      |
| Sur la culpabilité                     | 44   | 40   |
| Sur la sanction                        | 40   | 41   |
| Remises accordées                      |      |      |
| Avant la tenue de l'audience           | 33   | 9    |
| Après représentations devant le comité | 0    | 0    |
| Décisions                              |      |      |
| En délibéré sur la culpabilité         | 5    | 5    |
| En délibéré sur la sanction            | 4    | 5    |
| Rendues sur la culpabilité             | 41   | 51   |
| Rendues sur la sanction                | 43   | 50   |

TABLEAU III

DÉCISIONS DU COMITÉ  
PAR CHEF D'ACCUSATION

|                                  | 2004 | 2003 |
|----------------------------------|------|------|
| Décisions sur la culpabilité     |      |      |
| Déclarations de culpabilité      | 75   | 87   |
| Déclarations de non-culpabilité  | 5    | 11   |
| Retraits de chefs d'accusation   | 3    | 13   |
| Décisions sur la sanction        |      |      |
| Réprimandes                      | 10   | 11   |
| Amendes                          | 39   | 58   |
| Cours obligatoires               | 4    | 5    |
| Restrictions du droit d'exercice | 0    | 1    |
| Révocations/suspensions*         | 21   | 29   |
| Formation continue               | 3    | s/o  |

Plaintes, audiences et décisions du comité  
de discipline (Tableaux I à III)(1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2004)

Au 31 décembre 2004, 79 plaintes avaient été déposées devant le comité de discipline, toutes portées par le Bureau du syndic de l'Association. Ces 79 plaintes comptaient 171 chefs d'accusation.

Le comité a tenu un total de 44 audiences sur la culpabilité et de 40 sur la sanction. Des remises ont été accordées à 33 reprises, dans tous les cas avant la tenue de l'audience.

À la fin de l'exercice, le comité avait rendu 41 décisions relatives à la culpabilité et 43 à la sanction. Cinq décisions sur la culpabilité et quatre décisions sur la sanction étaient en délibéré à la clôture de l'exercice.

Le comité a rendu des décisions de culpabilité sur 85 chefs d'accusation, dont 19 étaient l'objet d'un plaidoyer de culpabilité, et des décisions de non-culpabilité sur quatre chefs. De plus, il y a eu deux cas où un chef d'accusation a été retiré par le syndic et un autre cas où le comité a rejeté un chef.

\* Les suspensions ordonnées par le comité de discipline relativement à un chef d'accusation sont généralement accompagnées d'une amende. Dans certains cas, une suspension peut être ordonnée sans être nécessairement liée à un chef d'accusation. De plus, le comité peut avoir suspendu le certificat d'un intimé sur plusieurs chefs d'accusation d'une même plainte, pour une durée à être purgée concurremment.

## Les sanctions par chef d'accusation (Tableau IV)

Les sanctions du comité de discipline peuvent aller de la réprimande à la révocation temporaire ou permanente du droit d'exercer des activités professionnelles, ou encore au paiement d'amendes d'au moins 600 \$ et d'au plus 6 000 \$ par chef d'accusation.

Le comité a imposé 10 réprimandes (ou sévères réprimandes), 39 amendes et, dans quatre cas, a recommandé au conseil d'administration d'obliger le membre à suivre des cours et à réussir les examens afférents. Il y a aussi eu 21 cas de suspension/annulation de certificat pour des périodes variant de 15 jours à la radiation permanente.

Les amendes ont totalisé 57 900 \$ alors que les frais à rembourser par les intimés se sont chiffrés à 65 802,94 \$. Le comité détermine une sanction en fonction, notamment, de son effet dissuasif ainsi que de la nature et de la gravité de l'infraction commise.

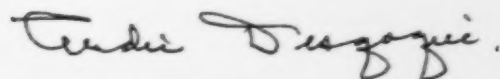
Au total 14 avis de suspension du comité ont été l'objet d'une publication dans les journaux (incluant Info-ACAIQ) ou dans le site Internet de l'Association, en 2004.

TABLEAU IV  
AMENDES, FRAIS ET PUBLICATIONS

|   | 2004         | 2003         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Sanctions</b>  |              |              |
| Total des amendes   | 57 900 \$    | 81 400 \$    |
| Total des frais à rembourser  | 65 802,94 \$ | 74 099,99 \$ |
| <b>Publications dans les journaux</b><br>(en vertu de l'article 137 de la Loi sur le courtage immobilier) |              |              |
| Suspensions/annulations   | 14           | 8            |

## Fondement des chefs d'accusation

Les accusations portées devant le comité avaient trait à des infractions aux *Règles de déontologie de l'ACAIQ*, au *Règlement de l'ACAIQ*, au *Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier* ou à la *Loi sur le courtage immobilier*. Il est à noter qu'un chef d'accusation peut être fondé sur plus d'un article de la loi ou de la réglementation.



M<sup>e</sup> André Desgagné, c.r.  
Président du comité de discipline

## Composition du comité de discipline

Les membres du comité de discipline sont nommés pour un mandat de trois ans. Le président et le président substitut sont nommés par le gouvernement, parmi les avocats ayant au moins dix ans de pratique. Les autres personnes, toutes membres de l'ACAIQ, sont nommées par le conseil d'administration. La secrétaire du comité est également nommée par le conseil d'administration.

### Président

M<sup>r</sup> André Desgagné

### Président substitut

M<sup>r</sup> Gilles Duchesne

### Membres

Albert-Mongrain, Darlene  
Allard, Denis  
Ariens, Imelda  
Belley, Louise  
Bolduc, Daniel  
Bissonnette, Suzanne  
Cayer, Louis  
Charron, Claude  
Cholette, Ginette  
Ciocca, Salvatore  
Corbeil, Jean-Marc  
Couturier, Roger  
Daoust, Robert  
De Langavant, Laura-Nancy  
Dufresne, Yvan  
Dupras, Marie-Andrée  
Fecteau, Luce  
Forlini, Nancy  
Gagnon, Micheline  
Gagnon, Normand  
Gaspard, Jean-Pierre  
Gaulin, Patricia  
Giroux Laveau, Lana

Goulet, Christian  
Hardacker, Lois  
Houde, Yves-Denis  
Jacques, Sylvie  
Jones, Stewart  
Kimpton, Pierre  
Langelier, Michèle  
Laurin, Jean  
Lecompte, Éloi  
Léger, Éric  
Leroux, Robert  
Mailloux, Luc  
Mammarella, Domenico  
Patry, Pierre  
Pépin, Lucie  
Racine, Normand  
Tassone, Vittoria  
Thibault, Renaud  
White, Kenneth

### Secrétaire

Diane Hoppel

# Rapport du comité d'inspection professionnelle

*L'inspection professionnelle est au coeur des activités de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. Le comité d'inspection professionnelle a pour mission de surveiller, à l'exclusion de la compétence professionnelle, l'exercice des activités des membres de l'Association, notamment en procédant à la vérification des dossiers, comptes, livres et registres des membres.*

*Il peut donc étendre son action à toutes les applications de la Loi sur le courtage immobilier et des règlements s'y rattachant ainsi qu'à tous les membres de l'organisme. Il est appelé à faire des recommandations au conseil d'administration de l'ACAIQ, à la lumière des observations faites lors des inspections.* ■



**Raymond Desbiens**

Président du comité d'inspection professionnelle

## Composition du comité

Le conseil d'administration de l'ACAIQ nomme les membres du comité d'inspection professionnelle. En début d'exercice 2004, ces membres étaient :

M. Raymond Desbiens, président  
M. André Baillargeon (a terminé en juin 2004)  
M. Pierre Martel  
M. Toufik Noubani (a terminé en juin 2004)  
M<sup>me</sup> Christiane Saint-Jean  
M. Pierre Houle (a débuté en décembre 2004)  
M. Marc-André Pilon (a débuté en septembre 2004)

Secrétaire : M<sup>me</sup> Céline Martineau

### Inspecteurs

M<sup>me</sup> Francine Boucher  
M<sup>me</sup> Jacqueline Houle (jusqu'en avril 2004)  
M. Jacques Couture  
M. Serge Legault

## Les inspections

En 2004, tous les courtiers inspectés à leur établissement ou lors d'une session de démarrage, ont reçu un rapport identifiant clairement les manquements constatés, les actions requises ainsi que des délais précis pour les accomplir.

Les « actions requises » incluses dans les rapports d'inspection ont principalement trait à la publicité, à la tenue des dossiers (pièces justificatives) et registres, au compte en fidéicommiss et à la rédaction des contrats.

Lorsque les manquements ne sont pas rectifiés par le courtier, le Service d'inspection professionnelle peut notamment faire des recommandations de suivre des formations de perfectionnement ou inviter le courtier et ses agents à une rencontre obligatoire ou « suivi d'inspection ». Ce suivi, donné par la directrice de l'inspection professionnelle, est une rencontre « préventive » et « corrective » dont le but est de sensibiliser les agents aux erreurs les plus fréquentes en publicité, dans la tenue des dossiers, dans la conservation des documents, dans les divulgations d'entente de rétribution et dans les avis de divulgation en cas de conflits d'intérêts. En 2004, dix suivis ont été effectués chez des courtiers de 20 agents et plus.

## Les priorités des visites

En 2004, les inspecteurs ont principalement concentré leurs visites auprès des courtiers immobiliers agréés dont la dernière inspection avait eu lieu entre 2001 et 2003. Au total, 307 courtiers ont été visités, ce qui a conduit à l'examen des dossiers de contrats de courtage et de transactions complétées par 2 444 agents. Pour avoir inspecté des établissements de plus grande envergure en 2004 (soit 44 courtiers ayant plus de 30 agents), le nombre des courtiers inspectés est moindre qu'à l'exercice précédent, par contre celui des agents inspectés est supérieur.

Les inspecteurs peuvent également ajouter à leurs priorités annuelles, des inspections de suivi lorsque les manquements constatés requièrent une correction immédiate et une deuxième visite de surveillance.

## Service de démarrage

En 2004, des sessions de démarrage regroupant plusieurs courtiers à la fois ont été offertes à l'ACAIQ. Tous les nouveaux courtiers sont donc convoqués, selon leur disponibilité, à une session de démarrage, en lieu et place de ce qui était jusqu'à récemment la première visite d'inspection professionnelle à l'établissement principal. Plus de 66 courtiers ont participé à ces sessions de démarrage, ce qui accélère considérablement le processus d'inspection. Les courtiers sont informés dès le début de leur pratique des nombreuses exigences quant à la tenue des dossiers, livres et registres et aux règles minimales de publicité.

## Conflit d'intérêts et avis de divulgation

Le Service d'inspection professionnelle effectue la vérification des avis de divulgation transmis à l'ACAIQ, conformément à l'article 23 de la *Loi sur le courtage immobilier*. En 2004, plus de 1 551 avis ont été saisis et vérifiés, ce qui représente une augmentation de plus de 25 % par rapport à 2003.

Sur ce nombre, 207 ont été transmis au comité d'inspection pour une analyse plus approfondie, ce qui représente une augmentation de plus de 220 % cette année. Il s'agit en grande partie de cas liés à l'absence d'avis dans les dossiers de transaction, à l'absence de signatures, à la période de signature de l'avis (signatures après l'acceptation de la promesse d'achat) et au devoir de conseil quant à la détermination du prix de vente et à la spéculation.

En 2004, 126 demandes d'engagement ont été transmises aux membres n'ayant pas rempli ou ayant rempli incorrectement leurs avis de divulgation. Des lettres ont été envoyées à leurs courtiers et aux agents collaborateurs afin de les sensibiliser à leur obligation de collaboration pour l'obtention des signatures des contractants pressentis, lesquels doivent être avisés du conflit d'intérêts.

Cette augmentation fulgurante des dossiers problématiques reliés aux conflits d'intérêts est prise très au sérieux par le comité d'inspection professionnelle qui développera des nouvelles stratégies en 2005 afin d'informer et de sensibiliser les membres sur la façon de remplir correctement les avis et sur leur obligation d'éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts. Plusieurs scénarios de conflits d'intérêts existent et si certaines situations respectent la réglementation, d'autres enfreignent plusieurs dispositions de la loi et de ses règlements, dont l'obligation de protéger les intérêts de son client et de le conseiller avec objectivité.

## Les comptes en fidéicommiss

Au 31 décembre 2004, 436 courtiers détiennent un compte en fidéicommiss, ce qui représente une baisse de huit comptes par rapport à 2003. Cette diminution est semblable à celle de 2003 alors que neuf comptes avaient été fermés. Le comité s'en inquiète néanmoins, puisque le nombre de comptes en fidéicommiss a un impact direct sur la protection du public. Cela étant, les inspecteurs continueront donc à encourager les courtiers à posséder un tel compte, en faisant valoir les nombreux avantages parmi lesquels la protection du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier qui en découle. À cet effet, l'Association a publié un article énumérant les avantages de verser un acompte, dont la démonstration du sérieux de l'acheteur, un argument supplémentaire lors de la présentation de plusieurs promesses d'achat et la protection contre les détournements de fonds par le Fonds d'indemnisation.



## Les formations

Une formation sur les conflits d'intérêts et la jurisprudence civile sera disponible en 2005 afin d'informer les membres des obligations de divulgation et des conséquences directes sur une transaction immobilière. En effet, le consommateur peut se dédire de la transaction s'il n'a pas obtenu l'avis de divulgation selon la forme prescrite et ce sans pénalité.

Plusieurs autres formations sont recommandées aux membres à la suite d'une inspection, notamment sur les formulaires obligatoires, sur la tenue des dossiers, livres et registres ainsi que sur le compte en fidéicomis. Le Service de l'inspection professionnelle entend renforcer ses recommandations aux membres en leur suggérant des dates d'inscription et en effectuant une vérification des inscriptions auprès du Service de la formation.



**Raymond Desbiens**

Président du comité d'inspection professionnelle

## STATISTIQUES 2004

|  |       |
|--|-------|
| Inspections de courtiers                             | 307   |
| Secteur résidentiel                                  | 210   |
| Secteur commercial                                   | 30    |
| Secteur agricole                                     | 1     |
| Démarrages   | 66    |
| Rapports d'agents                                    | 2 444 |
| Nombre de courtiers détenant un compte en fidéicomis |       |
| Fin décembre 2003                                    | 444   |
| Fin décembre 2004                                    | 436   |
| Réception et saisie d'avis de divulgation            | 1 551 |
| Dossiers de transaction analysés par le comité       | 207   |
| Transmis au Service d'assistance                     | 23    |
| Transmis au Bureau du syndic                         | 10    |

## AUTRES PROJETS

### Registres

Parmi les projets entrepris par le comité en 2004, mentionnons la révision des registres de contrats de courtage et de transactions de l'ACAIQ. Cette révision était une mise à jour afin d'inclure dans les registres des espaces réservés aux renseignements sur les nouveaux contrats de courtage d'achat.

### Déclaration annuelle

À l'instar des ordres professionnels, le comité a amorcé en 2004 un projet de déclaration annuelle. Cette déclaration sera transmise annuellement à tous les courtiers en début d'année et visera tous les courtiers, qu'ils aient été inspectés ou non. Les questions toucheront la mise à jour de plusieurs renseignements dont les champs d'activité, la publicité, les dossiers, les registres et les divers avis de divulgation. Afin d'en faciliter la transmission et la saisie et d'y répondre efficacement, cette déclaration devrait être disponible sur Internet dès 2005.

# Rapport du trésorier

*L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec a conclu l'exercice financier 2004 avec un excédent des produits sur les charges de 1 234 816 \$. Les revenus se sont élevés à 9 432 705 \$ comparativement à 7 986 439 \$ lors de l'exercice précédent, et les dépenses à 8 197 889 \$ contre 7 169 247 \$ en 2003.*

*L'année 2004 s'est poursuivie sur la même lancée qu'en 2003. Le comité de gestion a continué de mettre l'emphasis sur le contrôle des dépenses. L'effervescence du marché immobilier a stimulé l'arrivée de nouveaux membres et a généré une augmentation substantielle des revenus permettant ainsi d'enregistrer un surplus.*

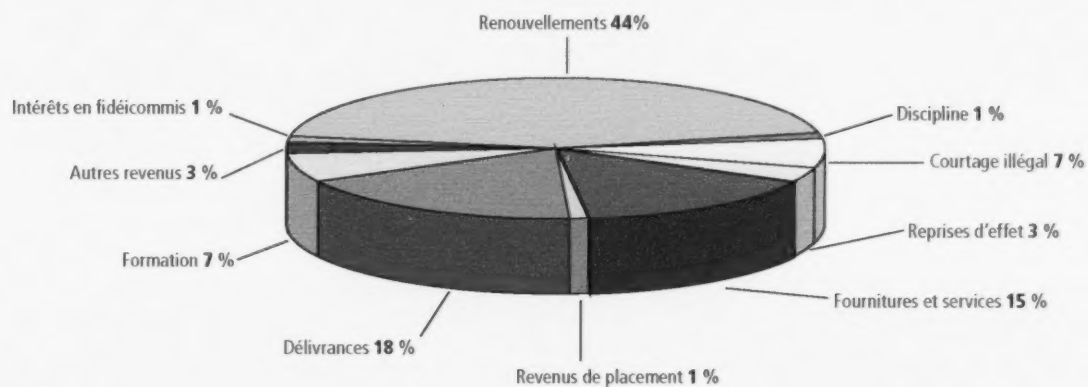


**Daniel Pelchat**, trésorier  
Président du comité des finances

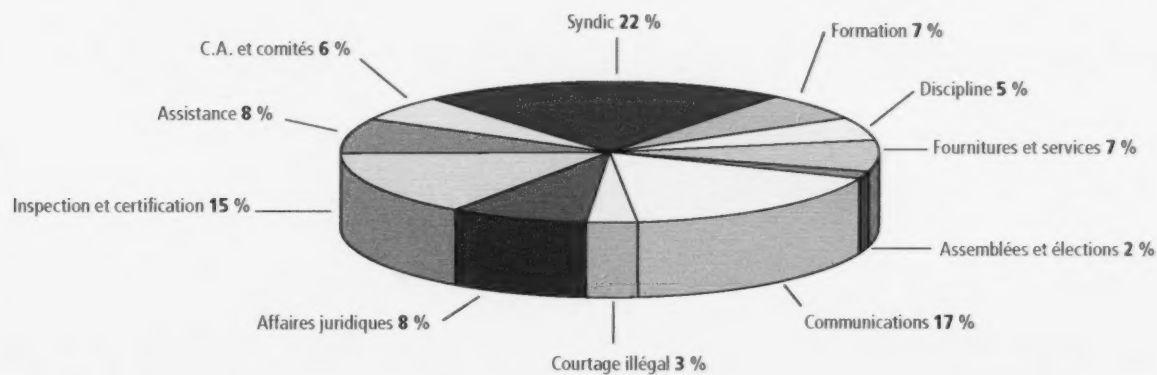
Parmi les faits saillants, signalons d'abord l'augmentation des revenus, de quelque 1 400 000 \$. De ce montant, environ 1 100 000 \$ proviennent de l'arrivée de nouveaux membres. De plus, le volume sans précédent de transactions enregistrées par nos membres a favorisé une hausse de 348 000 \$ des ventes de fournitures. Au chapitre de l'examen d'entrée dans la profession, on notera que l'augmentation du nombre de candidats ainsi que l'imposition de nouveaux frais administratifs ont contribué à enrayer le déséquilibre budgétaire.

Pour ce qui est des dépenses, notons un accroissement des salaires et des charges sociales d'environ 400 000 \$ s'expliquant, entre autres, par l'ajout de personnel. De plus, l'Association a investi 130 000 \$ dans le développement et l'accessibilité des formulaires électroniques de courtage immobilier. Par ailleurs, une augmentation des frais informatiques de quelque 170 000 \$ a permis de maintenir le parc informatique à jour et de renforcer la sécurité et la convivialité des bases de données.

## PRODUITS 2004 : 9 432 705 \$



## CHARGES 2004 : 8 197 889 \$

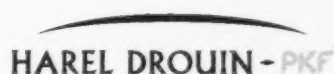


Précisons enfin que les surplus accumulés de l'ACAIQ étaient de 2 271 117 \$, au 31 décembre 2004. Ils permettront à l'Association de faire face aux coûts inhérents à l'application de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier* et de voir venir avec une certaine

sérénité les années plus difficiles, car il faut se rappeler que la hausse des revenus de l'Association est liée à une activité soutenue, mais cyclique, du marché immobilier.

**Daniel Pelchat**  
Président du comité des finances

# Rapport des vérificateurs



*Aux membres de  
l'Association des courtiers et  
agents immobiliers du Québec*

**N**ous avons vérifié le bilan de l'ASSOCIATION DES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC au 31 décembre 2004 et les états des résultats et de l'évolution des actifs nets de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de l'Association. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2004 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

*Harel Drouin - PKF*

Montréal, le 4 février 2005

## Résultats

de l'exercice terminé le 31 décembre 2004

|  | 2004                | 2003              |
|--|---------------------|-------------------|
| <b>Produits</b>  |                     |                   |
| Droits des membres   | 6 153 278 \$        | 5 251 794 \$      |
| Fournitures et services - Annexe                           | 865 219             | 517 424           |
| Exercice illégal de courtage - Annexe                      | 376 028             | 336 587           |
| Revenus de placement et autres                             | 342 784             | 284 488           |
| Revenus nets d'intérêts des comptes en fidéicomis (Note 5) | 12 308              | 111 811           |
|  | <b>7 749 617</b>    | <b>6 502 104</b>  |
| <b>Charges</b>   |                     |                   |
| Salaires et charges sociales                               | 3 107 230           | 2 678 908         |
| Frais de bureau  | 351 548             | 265 639           |
| Occupation des locaux                                      | 247 378             | 287 680           |
| Discipline - Annexe  | 298 417             | 157 849           |
| Formation - Annexe   | (79 939)            | 118 322           |
| Allocations de présence et charges sociales                | 462 919             | 448 147           |
| Assemblées, réunions et déplacements                       | 246 345             | 154 953           |
| Élections  | 43 183              | 41 353            |
| Publications et relations publiques                        | 152 602             | 106 634           |
| Honoraires   | 1 170 001           | 1 087 997         |
| Frais financiers   | 84 146              | 60 085            |
| Contribution au registraire des entreprises (Note 7)       | 144 827             | 134 637           |
| Conversion technologique                                   | 126 172             | -                 |
| Amortissement  | 159 972             | 142 708           |
|  | <b>6 514 801</b>    | <b>5 684 912</b>  |
| <b>Excédent des produits sur les charges</b>               | <b>1 234 816 \$</b> | <b>817 192 \$</b> |

## Évolution des actifs nets

de l'exercice terminé le 31 décembre 2004

|   | Investis<br>en immobilisations | Affectation<br>d'origine externe | Non affectés      | 2004<br>Total       | 2003<br>Total       |
|---|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Solde au début</b>                                   | 1 137 849 \$                   | - \$                             | (101 548) \$      | 1 036 301 \$        | 219 109 \$          |
| Excédent (insuffisance) des<br>produits sur les charges | (375 635)                      | (723 523)                        | 2 333 974         | 1 234 816           | 817 192             |
| Investissement en immobilisations                       | 794 522                        | -                                | (794 522)         | -                   | -                   |
| Affectations d'origine externe (Note 5)                 | -                              | 723 523                          | (723 523)         | -                   | -                   |
| <b>Solde à la fin</b>                                   | <b>1 556 736 \$</b>            | <b>- \$</b>                      | <b>714 381 \$</b> | <b>2 271 117 \$</b> | <b>1 036 301 \$</b> |

# Bilan

au 31 décembre 2004

|   | 2004         | 2003         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Actif</b>                                |              |              |
| <b>Actif à court terme</b>                  |              |              |
| Encaisse                                    | 2 674 731 \$ | 2 300 735 \$ |
| Encaisse en fidéicommis                     | 37 529       | 19 063       |
| Placements temporaires, 2,25 % à 5,9 %      | 4 590 076    | 3 340 580    |
| Comptes clients                             | 168 630      | 161 069      |
| Intérêts à recevoir                         | 15 244       | -            |
| Billets à recevoir                          | -            | 50 673       |
| Stocks de fournitures                       | 137 209      | 128 113      |
| Frais payés d'avance                        | 175 339      | 179 503      |
|   | 7 798 758    | 6 179 736    |
| <b>Immobilisations corporelles (note 3)</b> | 1 792 946    | 1 395 306    |
|   | 9 591 704 \$ | 7 575 042 \$ |
| <b>Passif</b>                               |              |              |
| <b>Passif à court terme</b>                 |              |              |
| Créditeurs (note 4)                         | 1 756 355 \$ | 1 499 881 \$ |
| Produits perçus d'avance                    | 5 328 022    | 4 781 403    |
|   | 7 084 377    | 6 281 284    |
| Avantage incitatif reporté, au coût amorti  | 236 210      | 257 457      |
|   | 7 320 587    | 6 538 741    |
| <b>Actifs nets</b>                          |              |              |
| Investis en immobilisations                 | 1 556 736    | 1 137 849    |
| Non affectés                                | 714 381      | (101 548)    |
|   | 2 271 117    | 1 036 301    |
|   | 9 591 704 \$ | 7 575 042 \$ |

Au nom du conseil :



administrateur



administrateur



# Notes afférentes aux états financiers

au 31 décembre 2004

## 1. Description de l'organisme

L'ASSOCIATION DES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC (ACAIQ), constituée en personne morale selon la *Loi sur le courtage immobilier* (Québec), a pour principale mission d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses membres en veillant, notamment, à ce que l'activité de ses membres soit poursuivie conformément à la loi et aux règlements.

Elle peut, en outre, dispenser des cours de formation permanente auprès de ses membres et décerner les titres visés à l'article 76.

## 2. Principales conventions comptables

Les états financiers ont été dressés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada et tiennent compte des principales conventions comptables suivantes :

### a) Constatation des produits

L'Association applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que sa réception est raisonnablement assurée.

### b) Contribution au registraire des entreprises

La contribution au registraire des entreprises est évaluée en fonction de la contribution de l'exercice précédent et l'écart avec le montant réel sera ajusté dans l'exercice durant lequel on sera facturé. Les frais engagés pour l'application de la *Loi sur le courtage immobilier*, déterminés chaque année par le gouvernement, sont à la charge de l'Association.

### c) Placements temporaires

Les placements temporaires sont comptabilisés au coût.

### d) Stocks de fournitures

Les stocks de fournitures sont évalués au moindre du coût et de la valeur de réalisation nette, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif.

### e) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au coût et sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire, selon les durées suivantes :

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Ameublement                | 10 ans                  |
| Matériel de bureau         | 4 ans                   |
| Matériel téléphonique      | 5 ans                   |
| Matériel informatique      | 3 ans                   |
| Mises à jour informatiques | 1 an                    |
| Améliorations locatives    | durée du bail de 10 ans |

### f) Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels sont imputés aux résultats sur une base mensuelle répartie sur la durée des certificats qui est de 12 mois. Selon les articles 33 et 37 du *Règlement de l'ACAIQ*, ils ne sont pas remboursables aux membres et seront appliqués aux résultats au cours du prochain exercice.

### g) Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus du locateur de 438 273 \$ (415 125 \$ en 2003) sous forme d'avantage incitatif à la location des locaux. Ces produits sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée du bail échéant en janvier 2010. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

### h) État des flux de trésorerie

L'état des flux de trésorerie n'est pas présenté, car il ne saurait éclairer davantage le lecteur.

### 3. Immobilisations corporelles

|  | 2004         |                      | 2003         |              |
|--|--------------|----------------------|--------------|--------------|
|  | Coût         | Amortissement cumulé | Valeur nette | Valeur nette |
| Ameublement                            | 509 925 \$   | 285 055 \$           | 224 870 \$   | 146 092 \$   |
| Matériel de bureau                     | 314 001      | 128 525              | 185 476      | 52 159       |
| Matériel téléphonique                  | 139 630      | 85 085               | 54 545       | 3 836        |
| Matériel et mises à jour informatiques | 817 689      | 402 664              | 415 025      | 346 071      |
| Améliorations locatives                | 1 546 486    | 633 456              | 913 030      | 847 148      |
|  | 3 327 731 \$ | 1 534 785 \$         | 1 792 946 \$ | 1 395 306 \$ |

L'amortissement des immobilisations corporelles pour l'exercice terminé le 31 décembre 2004 est de 415 363 \$ (304 798 \$ en 2003).

### 4. Créditeurs

|                                    | 2004         | 2003         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Comptes fournisseurs               | 579 018 \$   | 444 484 \$   |
| Frais cours                        | 211 992      | 199 412      |
| Salaires et déductions à la source | 335 566      | 269 788      |
| Taxes de vente                     | 629 779      | 586 197      |
|                                    | 1 756 355 \$ | 1 499 881 \$ |

### 5. Fonds d'information au public

Le Fonds de financement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'information au public a été établi par le conseil d'administration de l'Association conformément à la *Loi sur le courtage immobilier*. Il est constitué des revenus d'intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis en vertu de la loi. Il doit servir principalement à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et, subsidiairement, à l'inspection professionnelle des membres de l'Association et, si le montant le permet, à la discipline des membres de l'Association.

Les revenus d'intérêts ainsi versés au Fonds, ainsi que les charges imputables à sa mission, qui sont inclus dans les résultats de l'Association, se détaillent comme suit :

#### i) Revenus nets d'intérêts des comptes en fidéicommis :

|   | 2004       | 2003       |
|---|------------|------------|
| Revenus d'intérêts des sommes détenues en fidéicommis versés au Fonds | 122 415 \$ | 179 351 \$ |
| Salaires et charges sociales  | 50 509     | 14 929     |
| Publicité   | 48 510     | 15 612     |
| Honoraires  | 5 718      | 8 469      |
| Impression  | 5 370      | 28 207     |
| Livraison   | -          | 323        |
|   | 110 107    | 67 540     |
|   | 12 308 \$  | 111 811 \$ |

#### ii) Frais imputables à la mission du Fonds considérés à l'intérieur de l'état des résultats :

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Information relative aux droits du public * | 148 731 \$ | 123 414 \$ |
| Inspection professionnelle                  | 161 363    | 175 770    |
| Discipline                                  | 425 737    | 313 693    |
|   | 735 831 \$ | 612 877 \$ |

\* Diffusion directe au public : 145 832 \$ en 2004 et 121 766 \$ en 2003.

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| iii) Solde du Fonds à la fin de l'exercice | Néant | Néant |
|--|-------|-------|

## 6. Engagements contractuels

Au 31 décembre 2004, le solde de l'engagement contractuel en vertu d'un contrat de location échéant en janvier 2010, s'établit à 2 080 602 \$. Les loyers minimums des cinq prochains exercices sont les suivants :

| 2005       | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 407 393 \$ | 415 828 \$ | 420 585 \$ | 404 546 \$ | 398 257 \$ |

L'Association s'est également engagée, en vertu de contrats de services informatiques et professionnels, à verser une somme de 512 054 \$ en 2005.

## 7. Contribution au registre des entreprises

Le solde de la contribution au registre des entreprises est composé de la façon suivante :

|   | 2004         | 2003         |
|---|--------------|--------------|
| Renversement de la provision de l'exercice précédent  | (114 000) \$ | (131 250) \$ |
| Facturation reçue au cours de l'exercice  | 146 327      | 151 887      |
| Provision pour les neufs derniers mois de l'exercice (soit 9/12 de la facturation précédente) | 112 500      | 114 000      |
|   | 144 827 \$   | 134 637 \$   |

## 8. Éventualités

Au cours de l'exercice 2001, une poursuite a été déposée contre l'Association pour un montant de 1 410 000 \$. La conclusion et le montant pouvant être à déboursier sont impossibles à déterminer à ce jour. Aucune provision n'a été comptabilisée aux états financiers. Toutefois, l'Association est couverte par une assurance-responsabilité d'un montant maximal de 2 000 000 \$ pour ce sinistre.

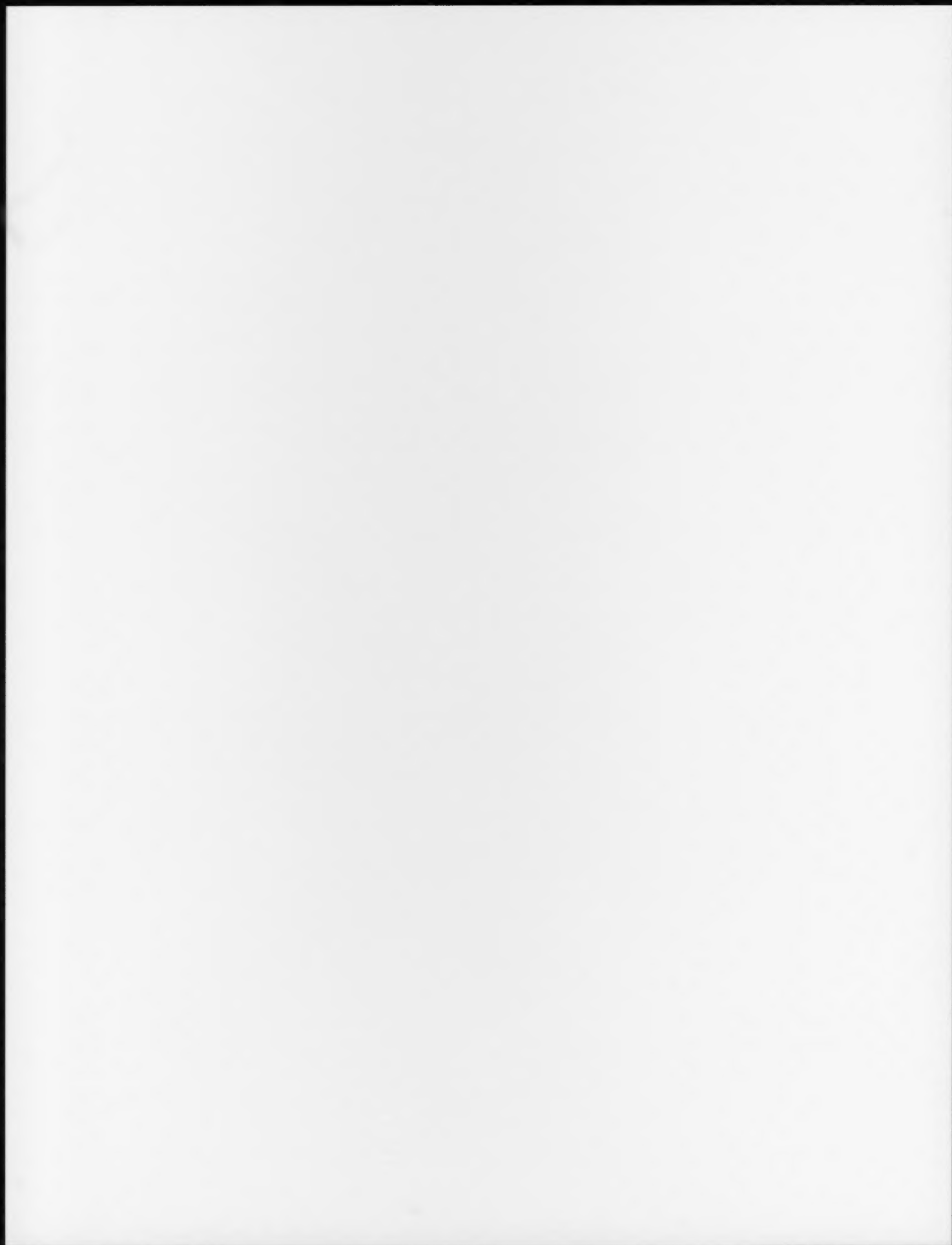
## 9. Instruments financiers

La juste valeur de l'encaisse, de l'encaisse en fidéicommis, des placements temporaires, des comptes clients, des billets à recevoir et des créanciers correspond à leur valeur comptable en raison de leur date d'échéance à court terme.

## Renseignements complémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 2004

|                                     | 2004         | 2003         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Fournitures et services</b>      |              |              |
| Produits                            | 1 450 223 \$ | 1 146 533 \$ |
| Charges directes                    |              |              |
| Coût des ventes                     | 516 118      | 478 091      |
| Salaires et charges sociales        | 61 700       | 127 679      |
| Impression et traduction            | 2 100        | 8 188        |
| Honoraires                          | 2 146        | 11 780       |
| Mauvaises créances                  | 1 029        | 1 162        |
| Autres frais                        | 1 911        | 2 209        |
|                                     | 585 004      | 629 109      |
|                                     | 865 219 \$   | 517 424 \$   |
| <b>Exercice illégal de courtage</b> |              |              |
| Produits                            |              |              |
| Renouvellement                      | 608 400 \$   | 562 650 \$   |
| Pénalités                           | 9 440        | 7 258        |
|                                     | 617 840      | 569 908      |
| Charges                             |              |              |
| Enquêtes pénales                    | 86 482       | 104 251      |
| Honoraires juridiques               | 20 031       | 31 699       |
| Salaires et charges sociales        | 126 306      | 88 502       |
| Frais d'occupation                  | 2 554        | 3 231        |
| Amortissement                       | 2 622        | 2 854        |
| Administration générale             | 3 817        | 2 784        |
|                                     | 241 812      | 233 321      |
|                                     | 376 028 \$   | 336 587 \$   |
| <b>Discipline</b>                   |              |              |
| Produits                            |              |              |
| Amendes et débours perçus           | 127 320 \$   | 155 845 \$   |
| Charges directes                    |              |              |
| Comité de discipline                | 129 612      | 85 645       |
| Salaires et charges sociales        | 86 786       | 84 053       |
| Occupation                          | 90 291       | 35 895       |
| Livraison                           | 38 247       | 24 853       |
| Avis publics                        | 9 774        | 13 468       |
| Honoraires                          | 25 571       | 30 420       |
| Créances douteuses                  | 27 965       | 18 876       |
| Amortissement                       | 5 245        | 5 708        |
| Frais de bureau                     | 12 246       | 14 776       |
|                                     | 425 737      | 313 694      |
|                                     | (298 417) \$ | (157 849) \$ |
| <b>Formation</b>                    |              |              |
| Produits                            | 618 846 \$   | 398 519 \$   |
| Charges directes                    |              |              |
| Salaires et charges sociales        | 263 522      | 302 459      |
| Occupation                          | 88 759       | 70 139       |
| Amortissement                       | 10 490       | 11 417       |
| Publication                         | 22 028       | 20 677       |
| Déplacements                        | 49 231       | 26 578       |
| Honoraires                          | 92 210       | 72 561       |
| Frais de bureau                     | 12 667       | 13 010       |
|                                     | 538 907      | 516 841      |
|                                     | 79 939 \$    | (118 322) \$ |





6300, rue Auteuil, bureau 300, Brossard (Québec) J4Z 3P2 • téléphone : (450) 676-4800 ou 1 800 440-5110 • téléc. : (450) 676-7801  
Info ACAIIQ : (450) 462-9800 ou 1 800 440-7170 •  [www.acaiq.com](http://www.acaiq.com) • [info@acaiq.com](mailto:info@acaiq.com)